5 ta' Marzu, 1965.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., LL.D., B.A., President
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Maria Vella et.

versus

Paolo Grech

BORD TAL-KERA — RIPRESA TA' PARTI MILL FOND MA TINGHATAX

Il-ġurisprudenza ripetutament irriteniet li taħt il liġi li tirregola r-rilokazzjoni is-sid ma jistax jippriva lil kerrej mid-dgawdija ta' parti mill fond, u l-liġi ma tagħtix lill Bord il-fakolta li jaqsam fond bejn sid il-kera u l-inkwilin.

Il-Qorti, Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu lura l-parti tal-fond 26, Mtarfa Road, Rabat li hi mikrija lill-intimat, biex imur joqgħod fihom ir-rikorrent Domenico Vella li qiegħed jgħix f'kamra waħda flimkien ma' martu u l-erba' wliedu fid-dar taz-zija ta' martu;

Rat ir-risposta;

Rat id-deċiżżjoni ta' dak il-Bord tat-12 ta' Mejju, 1964 li biha ċaħat it-talba, spejjeż bla taxxa wara li tikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ma offrew lill-intimat ebda alternative accommodation, u dana ma għandu l-ebda fond available fejn jista jmur joqgħod bil-familja tiegħu li tikkonsisti fil-mara, ġuvni u xebba: għalhekk irid jiġi valjat il-hardship rispettiv tal-kontendenti;

Illi ġie konstantement ritenut illi meta r-rikorrent ikun akkommodat, għalkemm ħażin, il-hardship tiegħu jekk talba simili ma tkunx akkolta ma jkunx akbar minn ta' dak li jkun sejjer jiġi privat minn fejn joqgħod u miftuħ f'nofs it-triq: u dan huwa loġiku. Issa r-rikorrent Domenico Vella, li joqgħod fid-dar taz-zija tal-mara tiegħu b'titolu ta' lokazzjoni, għalkemm allega li joqgħod f'kamra u kċina, fil-fatt jirriżulta illi l-parti li jokkupa mid-dar ta' Carmela Pirotta tikkonsisti oltre dritt ta' passaġġ minn entrata u bitħa u taraġ, kċina msaqqfa bl-asbestos, u kamra ta' daqs medju aċċessibili minn kċina li għandha tieqa fuq wara, fil-pjan terran, u fil-pjan ta' fuq kamra ta' daqs medju, u loġġa magħluqa li għandha tieqa, u li minnha tgħaddi għall-water closet. Għalhekk, għalkemm mhux tajjeb, pero jinsab akkomodat, u fiċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad illi l-hardship tiegħu jkun akbar jekk it-talba tiġi miċħuda.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmija Vella appellaw minn dik id-deċiżżjoni u talbu li tiġi revokata u t-talba tagħhom tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

Rat ir-risposta tal-appellat li qal illi d-deċiżżjoni tal-Bord hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħat it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Il-Qorti għamlet mill-aħjar u kull ma setgħat biex jekk jista jkun il-partijiet jaslu f'xi ftehim bejniethom;

iżda sfortunatament dan ma seħħx.

It-talba tal-appellanti, formalment hija biex jieħdu lura pussess tal-fond kollu mikri lill-appellat u okkupat minnu. Mhux b'l-ebda mod kontestat illi, kieku l-appellat kellu jiġi żgumbrat minn dan il-fond kollu, hu ma għandu mkien ieħor fejn jista jmur joqgħod bil-familja tiegħu li tikkonsisti fil-mara, ġuvni ta' xi dsatax il-sena u xebba ta' xi sbatax.

L-appellanti jridu l-fond biex imur joqgħod fih wieħed minnhom li llum joqgħod bil-familja tiegħu, konsistenti f'martu u erbat itfal ta' bejn it-tlettax u l-erba snin, flimkien maz-zija tal-mara tiegħu.

M'hemmx dubbju illi l-accommodation li Domenico *Vella għandu f'din id-dar taz-zija ta' martu hi żgħira* għall-familja tiegħu.

Kieku l-paragun tal-hardship kellu jsir bejn dak li jbati l-appellat jekk jiġi maħruġ *mill-fond in kwistjoni u* jisfa għal kollox bla ebda dar u dak li jbati Domenico Vella jekk jibqa jabita fejn issa qiegħed, il-hardship ta l-appellat, kif irritjena l-Bord, kien ikun manifestament wisq akbar

Iżda l-Qorti trid tikkunsidra wkoll, biex tista tiddisponi minn dan l-appell, ċerti lmenti mressqin mill-appellanti.

Fir-rikors quddiem il-Bord l-appellanti kienu qalu illi huma kienu offrew lill-appellat li jagħtuh kamra n-naħħa ta' ġewwa u hu jagħtihom minn flokha waħda miż-żewġ kmamar ta' barra biex ikunu jistgħu jitellgħu fuq, u li huma kienu għadhom lesti biex jagħmlu l-istess offerta

lill-appellat. Dan il-fond in kwistjoni hu terran u jikkonsisti f'kamra kbira kif tidħol u kamra oħra ta' daqs medja max-xellug bit-tieqa għal barra. Wara l-ewwel kamra hemm loġġa li għandha max-xellug kamra żgħira bit-tieqa għall-bitħa. Wara l-loġġa hemm bitħa li fiha W.C. mikxuf u kamra żgħira li ma tagħmilx parti mill-kirja ta' l-appellat. Minn din jinżel taraġ għall-kantina.

Meta xehdet quddiem il-Bord, l-appellanti Maria Vella qalet li jekk l-appellat jagħtiha l-kamra ta' barra hi ma tinsistix li hu jiżgombra mill-kumditajiet l-oħra u lesta biex tirranġalu l-kamra tal-bitħa: hi disposta wkoll li jekk l-appellat jagħtiha l-kamra laterali hi taqta entrata minnha biex l-appellat ikollu aċċess u mhux jidħol mill-ewwel fuq il-kamra li llum fiha l-bieb għall-barra.

Issa l-appellanti, fir-rikors tal-appell u waqt it-trattazzjoni ssottomettew illi meta l-Bord ipparaguna l-'hardship' hu naqas li jikkunsidra l-offerta hawn fuq imsemmija magħmula minnhom: billi l-appellat ma aċċettax dik l-offerta, ġie li hu stess irrenda ruħu responsabbli tal-hardship li qed ibati Domenico Vella u jkun hu stess responsabbli tal-hardship tiegħu nnifsu jekk jiġi żgumbrat.

Il-Qorti l-ewwelnett tosserva, bħala fatt, illi l-fond in kwistjoni ġo fih innifsu. issa żgħir għall-bżonnijiet tal-appellat. Hu xehed mhux kontraddett illi t-tifel jorqod ħafna drabi għand nannuh: iżda meta jorqod id-dar, l-appellat stess ikollu jorqod fl-art. It-tifla xebba torqod fuq sodda li tiftaħ fl-entrata. Issa, kieku minn dan il-fond kellha tiġi meħuda l-kamra l-kbira, dawn l-istrettezzi, ġa kbar isiru fil-fehma tal-Qorti għal kollox intollerabbli anki jekk tiġi, minflok, mogħtija lill-appellat il-kamra, aktarx żgħira tal-bitħa, irranġata kif propost mill-appellanti. L-alternattiva li mill-fond in kwistjoni tittieħed il-kamra laterali, anqas

verament ġiet persegwita mill-appellanti stess kif deher waqt it-trattazzjoni ta' l-appell u l-proġett preżentat mill-Perit Camilleri, dwarha juri li m'hix proposizzjoni prattikabbli.

Pero, oltre dan, l-appellat issottometta illi, jekk it-talba tal-appellanti tiġi milqugħa fuq il-bażi tal-offerta magħmula minnhom fis-sens illi l-appellat jiġi kostrett li jagħti kamra mill-fond mikri lilu, dan ikun kontra l-liġi kif kostantement applikata mill-ġurisprudenza. It-talba, fil-vera sostanza tagħha, ma tkunx ħaġ'oħra ħlief talba għall-parti mill-fond.

Issa m'hemmx dubju li l-ġurisprudenza, żgur minn bosta snin 'l hawn, ripetutament irriteniet illi, il-liġi li tirregola r-rilokazzjonijiet lis-sid ma jistax jippriva lill-kerrej mid-dgawdija ta' parti mill-fond (ara Kollez. Vol. XXXVIII, I, 19) u li l-liġi ma tagħtix lill-Bord (u, s'intendi lil din il-Qorti fl-Appell) il-fakolta li jaqsam fond bejn sid il-kera u l-inkwilin (Vol. XXXVIII, I, 179). Bis-sentenza Vol. XXXIV, I, 51 ġiet konfermata minn din il-Qorti b'adozzjoni tal-motivi sentenza tal-Bord li kienet tgħid hekk: "Jekk hu prinċipju paċifiku u kostanti tal-Bord, bħal ma fil-fatt hu, li kerrej jista jkun privat mill-godiment tal-fond f'ċerti każi, imma ma jistax jiġi żgumbrat minn parti biss, il-forma li ta' lit-talba r-rikorrent, jiġifieri talba għar-ripresa tal-fond kollu u offerta li jħalli lill-kerrej il-fond kollu barra kamra waħda li jrid għalih, ma taffettax bl-ebda mod l-applikabilita ta' dik il-prinċipju, għax fil-fatt ir-rikorrent irid biss il-kamra laterali. Indipendentement mill-aspett legali li jimmilita kontra talba li għandha bħala oġġett ir-ripresa ta' parti minn fond, kieku kienet hekk faċli l-evazjoni tal-liġi, xejn ma kien jimpedixxi li kwalunkwe sid li jidhirlu l-kerrej tiegħu jista jgħaddi mingħajr xi kamra jew xi kmamar mill-post tiegħu, li jintroduċi talba għar-ripresa tal-

pusses tal-fond kollu bl-offerta li wara jħalli għad-disposizzjoni tal-kerrej il-parti li jidhirlu hu li ħija biżżejjed għall-bżonnijiet tiegħu. Is-sitwazzjonijiet komplessi bl-implikazzjonijiet kollha tagħhom huma wisq evidenti biex ikollhom bżonn ta' kommenti." (Ara wkoll Vol. XXXIII, I, 542).

Il-Qorti ma jidhrilhiex li tista tmur kontra l-prinċipju kif stabbilit. Dak li — apparti anki mill-aspett purament legali — l-aktar jipperswadi l-Qorti huma preċiżament "is-sitwazzjonijiet komplessi u l-implikazzjonijiet tagħhom" li jinqalgħu kieku dak il-prinċipju kellu ma jiġix segwit.

Fil-każ preżenti imbagħad donnu jidher ukoll mhux impossibbli għall-appellanti li jipprovdu għal Carmelo Vella accommodation fi proprieta oħra li huma m'ilhomx li xtraw billi jonfqu fiha, minn flok fil-fond in kwistjoni, l-ispiża tal-bini li huma kienu bi ħsiebhom jagħmlulhu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tikkonferma d-deċiżjoni appellata. Iżda minħabba ċ-ċirkostanzi tal-każ l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa ħlief id-dritt tar-Reġistru li jħallsu l-appellanti.